ANUL IV Ianuarie-Februarie 1927 No. 1

MONITORUL
Uniunei Orașelor din România

Organ Oficial al Asociației Comunelor Urbane

Apare lunar sub conducerea Biuroului Central al Uniunei Orașelor

ABONAMENTUL
Pe an: 240 Lei

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
la Secretariatul General al Primăriei Capitalei, Palatul Șuțu
Piața Brătianu București

ABONAMENTUL
Pe an: 240 Lei

SUMARUL:

1. Improprietăririle în Capitală,
de *Prof. Ing. C. Sfințescu.*
2. Spre descentralizarea administrativă în Franța,
de *Dr. E. Dandea*
3. Avem nevoie de statistică,
de *Dr. E. Dandea.*
4. Recenzii.
5. Informații.

D-sale

D-lui Primar al Orașului

BUCUREȘTI

TIPOGRAFIA ION C. VĂCĂRESCU, STR. UMBREI 4.
1927

www.dacoromanica.ro

ÎMPROPRIETARIRILE IN CAPITALĂ

de Prof. Ing. Şef C. Sfinţescu

Legea de împroprietărire urbană, publicată în Monitorul Oficial din 18 Octomvrie 1921, şi-a găsit aplicaţiune, după multe dificultăţi, şi în Bucureşti.

Nu ne vom ocupa cu lacunele legei, care nu a fost suficient studiată, şi astfel cum a fost redactată a putut da naştere la erori grave, mai ales în alte oraşe ale ţărei. Vom arăta pe scurt modul de aplicare şi rezultatele obţinute până acum în Bucureşti cu această lege, şi cu regulamentul ei, regulament care a căutat să îmbunătăţească legea, pe cât principiile de drept admit ca un regulament să intre în economia legei.

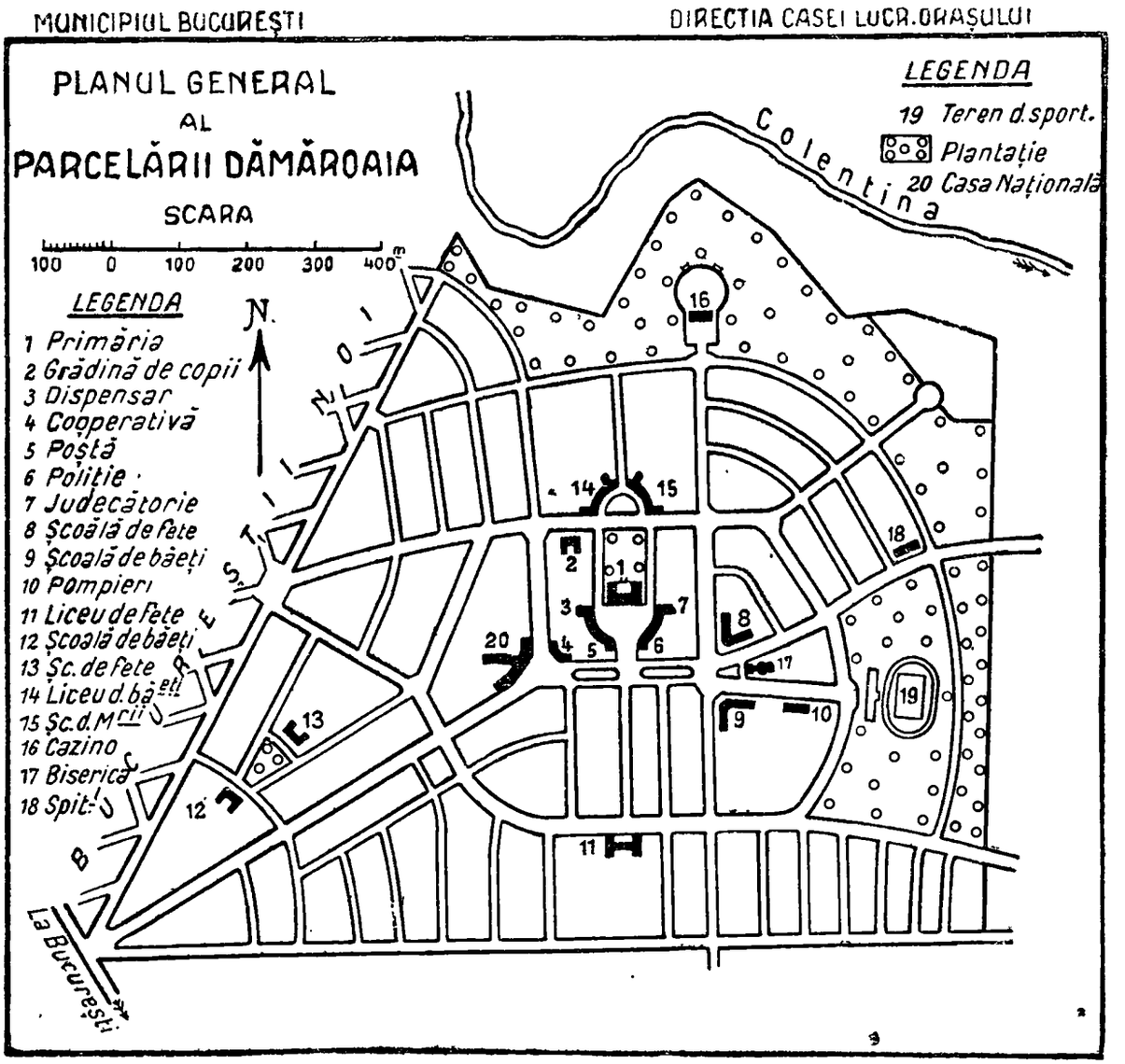

Fig. 1.

De la început, dificultatea cea mare în aplicarea legei, apărea în faptul că înscrierile la împroprietărire erau de 10—15 ori mai numeroase de

www.dacoromanica.ro

cât s'ar fi putut satisface, şi cu corolarul ei, poate mai puţin interesant, că pretenţiile erau prea variate ca şi valoarea relativă a loturilor. Această dificultate a format spectrul de groază a autorităţilor comunale, cari nu găseau o eşire, fiind-că cei mai mulţi dintre pretendenţi aşteptau o gratuitate complectă, ba chiar şi case, fără a avea nici un capital!

Astfel la finele anului 1924 erau 13.534 [1]) înscrişi la împroprietărire (4954 demobilizaţi, 4505 funcţionari de stat, 700 funcţionari comunali, 617 invalizi, 864 văduve cu orfani, 1890 militari) şi

O măsură deci raţională şi *singura*, care putea face legea aplicabilă fără zbucium prea mare, asigurând şi viitorul cartierelor noi, a fost impunerea ca într'un termen potrivit (doi ani) împroprietăriţii să verse în rate semestriale costul acestor lucrări, calculat pe metrul liniar de faţadă. Cu acest mod comuna putea asigura executarea lucrărilor şi da deci putinţa împroprietăritului ca în termen de 8 ani impus de lege, să poată construi o locuinţă salubră, într'o stradă salubră.

D-l Dr. I. Costinescu, Preşedintele Comisiunei Interimare din acel timp, are meritul de a fi

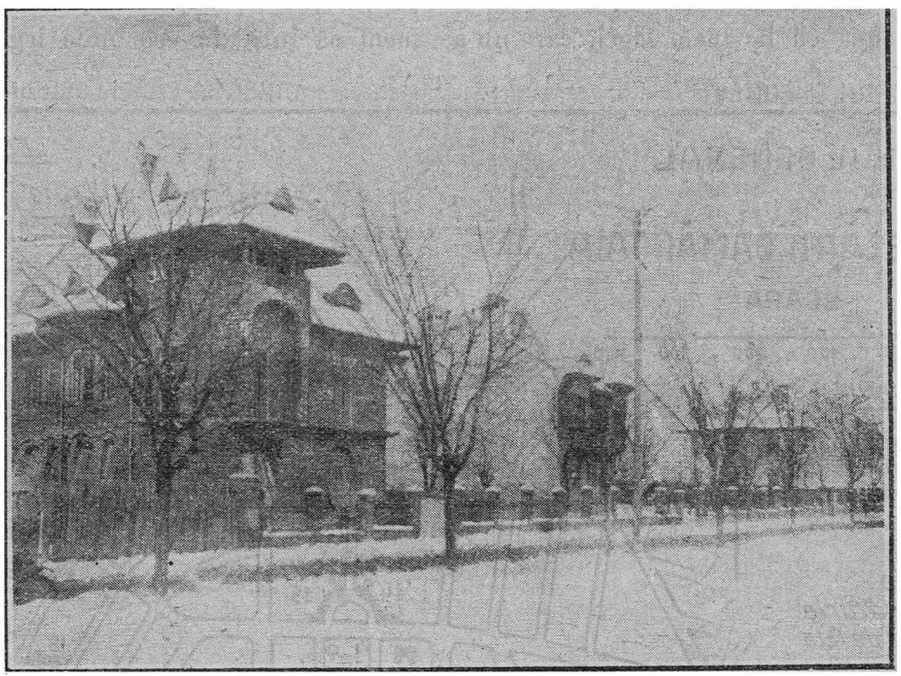

Fig. 2. — Clădirile executate de împroprietăriţi pe Strada General Angelescu
Februarie 1927

toate loturile ce s'ar fi putut forma din locurile comunei nu întrecea cifra de 827.

Pe de altă parte, din aceste loturi numai 79 se aflau pe străzi existente, iar pentru toate celelalte, spre a putea fi utilizate, trebuiau să li se deschidă străzi prevăzute cu toate lucrările edilitare (apă, canal, pavaj, luminat, plantaţii), lucrări cari ar fi costat peste 40 milioane lei.

Comuna nu putea scoate asemenea sumă din contribuţiile altora, mai ales când existau în Capitală sute de hilometri de străzi fără lucruri edilitare deja cu case locuite de cetăţenii oraşului.

1) Prin prelungirile de termen de înscriere ce s'au mai acordat în repetate rânduri de Ministerul de Interne pana la 18 Ianuarie 1927 numărul total al înscrişilor se ridică la 14.345.

văzut clar chestiunea şi a fi indicat soluţiunea cea mai practică.

Calculându-se costurile acelor lucrări, o comisie adhoc a găsit că fiecare împroprietărit ar trebui să plătească câte 5000 lei de fiecare metru linear de faţadă, acolo unde urmează să se facă pavaj de piatră cioplită, şi câte 4000 lei, acolo unde, potrivit cartierului, un pavaj cu bolovani ar fi suficient. S'au mai făcut oarecare reduceri, după norme fixe, la proprietăţile de colţ, care ar fi avut de plătit o faţadă prea mare, sau la cele ce aveau faţadă prea mare faţă de suprafaţa lotului. Străzile fiind în genere de 12 m. lărgime, s'a calculat această contribuţie ca fixă, deci pentru toate străzile, spre a evita prea multe discuţiuni cu împroprietăriţii.

www.dacoromanica.ro

In schimb, spre a se da o dovadă de solicitudine din partea administraţiei comunale faţă de împroprietăriţi, s'au fixat preţuri foarte reduse pe metrul pătrat de teren, după cum cerea legea si regulamentul, şi plătibil în 20 ani, preţuri cari, faţă de ratele plătite anual şi preţurile locale, constituiau o quasi gratuitate. Anume ele au variat de la 30 lei m.p. la 300 lei m.p. pentru cele excepţional de căutate şi mai centrale.

Ţinând seama şi de contribuţiile pentru lucrări, preţul total al unui lot varia între limitele de 58000 lei şi 140.000 lei, ceace faţă de preţurile

Comisinnea de împroprietăriri, formată din persoane dând maximum de garanţie de independenţă şi conştiinciozitate, a reuşit ca în 71 şedinţe să împroprietărească 2266, înscrişi (inclusiv împroprietăririle de la Dămăroaia), să cerceteze actele, să discute litigii, să stabilească chestiuni controversabile, din care de unele ne vom ocupa mai jos. Această cifră nu cuprinde pe cei trecuţi prin comisie dar cari au renunţat, fie formal, fie neplătind ratele. Menţionăm că din lipsă de amatori faţă de cheltuelile edilitare s'au scos de la atribuire unele locuri prea excentrice din oraş, în-

Fig. 3. — Case construite de împroprietăriţi pe aleea «A» din parcul Delavrancea
Februarie 1927

din comerţ tot revenea de la $^1/_2$ la $^1/_5$ din valoarea reală, afară de avantajele de plată în rate, fără dobânzi.

Avantajul acestui sistem a fost simţit imediat, şi anume prin eliminarea spectrului celor 13.500 înscrişi, fiind că atunci când au auzit că au să plătească ratele, cei mai mulţi s'au retras, convingându-se că nu este uşor a avea proprietate, şi mai ales a clădit şi casă. Majoritatea, şi anume din cei 13554 înscrişi până la 1 Ianuarie 1925 numai 2700 au putut produce până la acea dată actele cerute de regulamentul legei, cei mai mulţi, fie că nu au căutat a le produce, fie că nici nu aveau dreptul, deşi se înscriseseră,

sumând 285 loturi şi au rămas deci în oraş numai 542 loturi de distribuit.

Ministerul de război pentru a satisface în o măsură mai mare cererile militarilor şi a funcţionarilor depinzând de acel minister, a mai adus aportul său, punând la dispoziţia Comisiunei un număr de încă 243 loturi, din care 22 pe străzi existente, cari s'au repartizat în aceleaş condiţii ca şi celelalte ale Comunei.

Totuşi, ca să se facă ceva şi pentru cei ce nu au avut prevederea sau putinţa de a-şi aduna un mic capital cu care să poată face plata ratelor pentru lucrări edilitare, în vara anului 1926 s'a parcelat şi un teren numit «*Dămăroaia*» situat

www.dacoromanica.ro

pe malul sudic al Colentinei, la nordul Capitalei, lângă hypodromul Băneasa, în satul Bucureștii-Noi în suprafață de circa 125 hectare. Acest teren, rezultat din exproprierile agrare, a fost pus la dispoziția Capitalei de către Ministerul de Domenii pentru împroprietărirea demobilizaților și funcționarilor. O parte din acest teren a fost special determinat de acel minister pentru funcționarii Ministerului de Lucrări Publice, iar alta pentru militari.

Prin planul de parcelare pe care-l dăm în fig. 1, alcătuit după principiile moderne de urbanism,

Menționăm că și pentru împroprietăririle din oraș s'a încasat câte 5 lei m. p. ca cheltueli generale ocazionate de împroprietărire, spre a se acoperi sumele ce Comuna a cheltuit cu personalul și materialul în acest scop.

Dăm mai jos tipul de contract pentru un lot în oraș, unde s'au plătit și lucrări edilitare, și tipul de contract pentru un lot la «Dămăroaia» din care se vede că s'a stabilit prin planuri atât felul construcției, cât și așezarea ei pe teren, precum și gruparea lor, spre a se obține un efect estetic.

* * *

Fig. 4. — Case construite de împroprietăriți pe Str. Inginer B. Giulini (parcelarea Erbăriei) Februarie 1927

s'au obținut cam 1550 loturi, afară de terenurile pentru instituțiile publice, parcuri, loc de sport, etc. Această așezare va alcătui o comună suburbană de sine stătătoare, iar prin contractele încheiate cu împroprietăriții s'a asigurat realizarea lucrărilor edilitare, pe baza art. 247 din legea de unificare administrativă. Aici loturile au costat 5 lei m.p. deci între 2000 și 3000 lei unul, afară de costul cheltuelilor generale de împroprietărire (personal, material, trasare de străzi, etc.) care s'a repartizat la încă 1500 lei de fiecare lot.

Mai toți împroprietăriții plătesc integral această sumă modică, fiind de preferit de cât să alerge cu sume mici prea adeseori spre a le face formalități de încasare, radieri de sarcini, etc.

Ceeace interesează din punct de vedere economico-social la aceste împroprietăriri, este măsura în care ele au servit problema locuinței. In această apreciere, trebuie să ținem seamă însă că majoritatea loturilor erau aflate pe terenuri mari unde, trebuiau mai întâi deschise străzi și făcute lucrări edilitare.

Strângându-se până la finele anului 1926 suma de lei 20.851.308 pentru lucrări edilitare, încă din vara anului 1926 s'a procedat de urgență și cu energie la întocmirea proectelor lucrărilor, darea lor în întreprindere prin licitație, după ce au fost consultați si împroprietăriții, așa că la finele lui August 1926, lucrările au putut fi începute iar în limitele fondurilor adunate, și executate. S'a exe-

www.dacoromanica.ro

cutat conducta de apă, canalul de scurgere (acolo unde erau posibilităţi de legătură canalelor la colectoarele existente), s'au făcut terasamentele străzilor la profilul definitiv, s'au pus bordurile trotoarelor şi în parte s'au executat şi trotoare de asfalt, acolo unde terenul natural asigura că nu o să se lase, lucrări cari au costat până acum 10 milioane lei. Se va aştepta baterea pământului acolo unde s'au făcut umpluturi astfel ca în vara 1927 să se complecteze bordurele şi trotoarele. In unele părţi s'a adus şi cablul electric, acolo unde construcţiile deja făcute reclamau luminatul electric.

clădiri pe loturile împroprietăriţilor, cuprinzând 122 apartamente din care 20 clădiri pe străzi deja deschise şi având lucrări edilitare.

Evident că până a se construi pe cele 2266 loturi ce s'au repartizat, capitaluri mari vor trebui învestite în construcţiuni şi aici va fi problema cea grea: în găsirea capitalului eftin, care să ajute pe împroprietăritul econom, care a făcut efortul de a plăti terenul şi lucrările edilitare, deci 70.000—80.000 lei şi poate mai aduce ca aport şi o parte din capital pentru clădire.

* * *

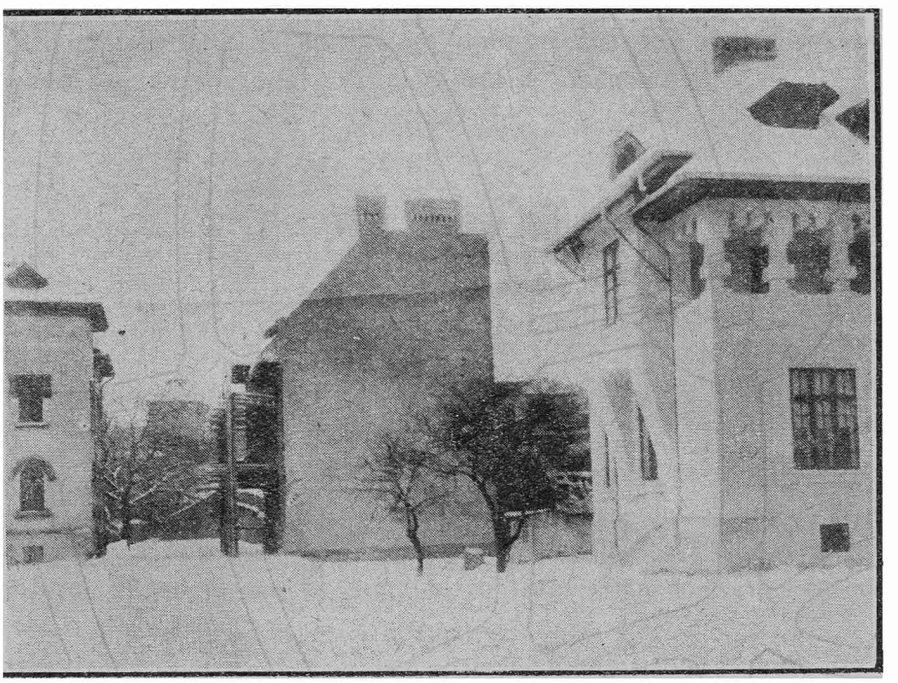

Fig. 5, — Case construite de împroprietăriţi pe Str. Gheorghe Panu (parcelarea Schitul Maicelor). Februarie 1927

Cu sumele de 20.312.293 lei [1] ce mai sunt de încasat, pracum şi cu restul necheltuit încă dela împroprietăriţi pentru lucrări, se vor desăvârşi în anul viitor, treptat cu încasările, în special pavajul străzilor, care totuşi se recomandă a se face la fine, după ce casele se vor lega cu conduste de apă şi canal, spre a nu se strica pavajul cu ocazia acestor săpături.

Dăm în fig. 2 — 6 vederi ale terenurilor lotizate unde s'au executat lucrări edilitare şi chiar case, precum şi o schiţă cu planul de parcelare.

S'au executat din anul 1923 până acum, 67

Printre chestiunile controversate în comisia de împroprietăriri remarc câteva, care merită o deosebită atenţiune:

1. Dacă şi orfanii *de ambii părinţi* au dreptul la împreprietărire, iar nu numai *văduva cu orfani*, cum spune legea.

Comisiunea găsind că legea fiind una excepţională este de strictă interpretare şi deci orfanii de ambii părinţi nu ar avea dreptul la împroprictărire, ci numai *văduva cu orfani*. Ar fi nevoe de o lege interpretativă care să rezolve acest dubiu.

2. Dacă împroprietăritul moare înainte de a construi şi nu are moştenitori direcţi, ce se face cu lotul? Revine comunei, care poate să-l dea

1) In această sumă nu sunt cuprinşi şi cei 2.218.911 lei ce mai sunt de încasat dela loturile din Parcul Delavrancea (Sos. Kiselef) şi nici vre-o sumă dela parcelarea Dămăroaia.

www.dacoromanica.ro

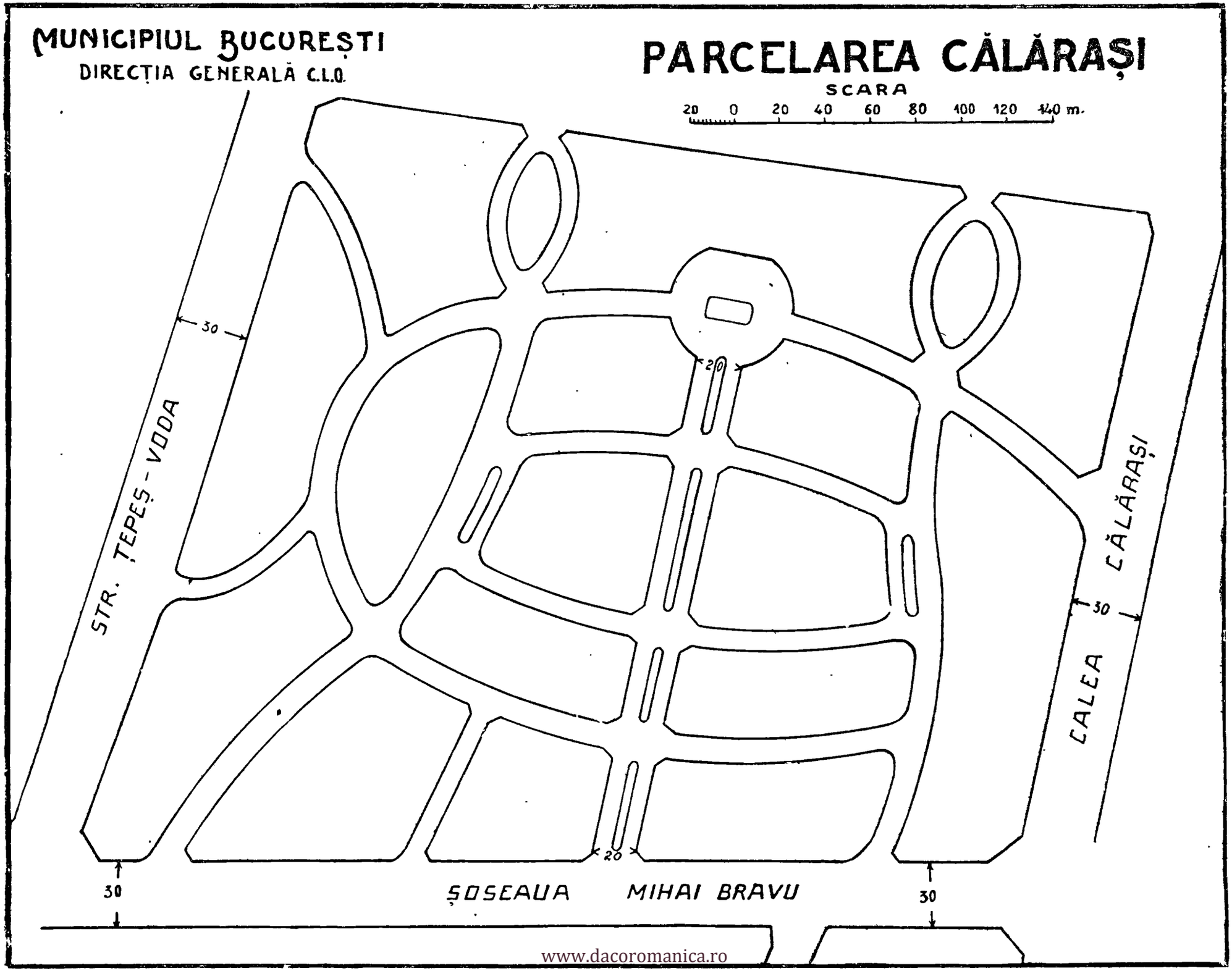

Fig. 6

www.dacoromanica.ro

altui îndreptăţit? Chestiunea este iarăşi controversată.

3. Cei cari au fost mobilizaţi pe loc, deci nu au făcut războiul fiind atunci la o autoritate sau instituţie care a intervenit pentru ei în acest scop, dar de unde au plecat după război, au dreptul la împroprietărire? In orice caz, credem că în ultima linie, după ceilalţi.

4. Ar mai fi şi alte observaţii de făcut, dar ne oprim aici. Inainte de a termina această relaţiune ce ni s'a cerut deseori de diverse comune, din ţară ţin a observa că ar trebui ca prin o lege să se fineze un ultim termen după care nu se va mai putea face nici o împroprietărire, spre a se putea încheia arhivele şi lucrările. Astfel comunele vor putea sfârşi această activitate şi reintra în prevederile legei de unificare administrativă în ce priveşte cu bunurile lor.

Mai observ cu mult regret, că cele mai multe oraşe ale ţării au întocmit planuri de parcelări de terenuri pentru împroprietăriţi, întrebuinţând la întocmirea lor persoane fără nici o pregătire aşa că s'au comis cu acele planuri erori de neertat, în contradicţie cu principiile cele mai elementare de urbanism. Acele planuri constitue o ruşine faţă de cei cunoscători în aceste chestiuni. Poate că multe din parcelări mai pot fi încă îndreptate, nefiind încă construite. Rămâne ca bunul simţ al administratorilor comunelor să ia din timp măsurile eficace.

Act de Vânzare—Cumpărare

(lot în oraş).

Pe baza legii de împroprietărire publicată în «Monitorul Oficial» No. 159 din 18 Octomvrie 1921 şi în conformitate cu deciziunile Comisiei Interimare cu No. 117 diu 2 Aprilie 1924 şi 269 din 22 August 1924, prima aprobată de Ministerul de Interne cu No. 11805 C din 11 August 1924, a intervenit între Primăria Oraşului Bucureşti, reprezentată prin D-l....., lucrând în numele şi pentru Primăria Oraşului Bucureşti, în baza delegaţiunei dată prin deciziunea cu No..... ca vânzătoare. şi între D..... de profesiune..... şi în calitate de....., domiciliaţ în Bucureşti, Str..... No....., ca cumpărător, următorul contract:

1. Primăria Oraşului Bucureşti vinde D..... parcela No..... din parcelarea ..... situată în Bucureşti.....

2. Această parcelă are următoarele vecinătăţi:

La răsărit pe o lungime de..... metri se învecineşte cu.....

La apus pe o lungime de..... metri se învecineşte cu.....

La miazănoapte pe o lungime de..... metri se învecineşte cu.....

La miazăzi pe o lungime de..... metri se învecineşte cu.....

3. Suprafaţa parcelei este de..... m. p., în interiorul căreia se va construi conform condiţiunilor stabilite la punctul 5 din prezentul contract şi în conformitate cu noul regulament de construcţii.

Pe lângă această suprafaţă D. cumpărător i se va mai vinde o fâşie de..... m. p. ce i s'a impus a o cumpăra şi care este lovită de servitutea ca să rămână pentru totdeauna îngrijită de proprietar ca grădină de faţadă în scopul ca acest cartier să prezinte un aspect estetic şi condiţii cât mai higienice.

Astfel suprafaţa totală ce se vinde este de..... m. p.

4. Preţul vânzărei este de lei..... din care lei..... reprezintă costul a..... m. p. socotit lei..... metru pătrat iar restul lei ..... reprezintă valoarea lucrărilor edilitare socotite la..... lei metru liniar de faţadă principală în lungime de .....m. l. şi lei..... .....metru liniar de faţadă secundară în lungime de..... m. l.

Valoarea metrilor pătraţi, adică lei.....,

www.dacoromanica.ro

se va plăti de cumpărător în termen de 20 de ani dela autentificarea acestui act în rate anuale plătiaile la 1 Decembrie ale fiecărui an la Cassieria Comunei, iar suma de lei.. .. .. care represintă valoaraa lucrărilor edilitare aferente parcelei vândute, lucrări pe care Comuna se obligă să le execute numai pe măsura încasărilor ratelor pentru lucrările edilitare (înţelegându-se prin lucrări edilitare, apă, canal, pavaj şi luminatul străzii) se va plăti de D-l cumpărător tot la Cassieria Comunei în termen de patru ani dela data autentificării actului în rate semestriale la 1 Decembrie şi 1 Iunie ai fiecărui an, în conformitate cu decizia Comisiei Interimare cu No. 331 din 24 Octombrie 1924.

Prima rată în valoare de .. .. lei atât din costul terenului, cât şi al lucrărilor edilitare, s'a plătit prin anticipaţie de cumpărător cu recipisa No....., liberată de Cassieria Comune Bucureşti.

Neplata la timp a ratelor datorite, atât pentru lucrările edilitare, cât şi pentru teren sau numai pentru una din ele, afrage după sine de plin drept rezilierea vânzării lotului şi aceasta fără altă formă de punere în întârziere, judecată, etc. cumpărătorul recunoscând de pe acum Primăriei dreptul de a atribui lotul său altei persoane care întrunind toate condiţiunile cerute de legea de împroprietărire va achita integral valoarea lotului.

Sumele deja angajate în lucrările edilitare se vor restitui fără dobândă, numai atunci când lotul va fi achitat integral de o altă persoană împroprietărită pe acelaş lot, măsură ce se va aplica şi în cazul că împroprietăritul renunţă benevol la lot şi cere restituirea sumelor.

Cumpărătorul are facultatea de a se libera înainte de termen, fie parţial, fie total.

Comuna îşi rezervă privilegiul vânzătorului pentru orice parte sau rată neplătită din preţul vânzării.

5. Condiţiunile vânzării sunt:

Cumpărătorul va fi obligat a-şi împrejmui lotul său în interval de cel mult un an dela autentificarea prezeutului act.

Cumpărătorul va fi obligat, sub pedeapsa de a pierde dreptul asupra parcelei, ca să construiască în termen de cel mult 8 (opt) ani dela autentificarea acestui act, Primăria restituind în caz de neconformare numai sumele vărsate fără dobânzi sau despăgubiri pentru eventuale ameliorări ce împroprietăritul ar fi făcut pe teren.

Construcţia va avea înălţimea de.. ... m. la cornişe, după cum prevede noul proect de regulament şi va respecta toate condiţiuuile de construcţie prevăznte în acel regulament.

Amplasamentul construcţieî, cu privire la calcane, retrageri, etc. se va face conform schiţei ataşate la prezentul contract şi care face parte integrantă din aces act.

Comuna nu-şi ia sarcina de a dărâma construcţiuni ce eventual există pe acest lot decât în momentul când împroprietăritulva începe construcţia sa, iar până atunci, Primăria va continua să aibă folósinţa imobilului.

Cumpărătorul recunoaşte prin acest contract că nu are actualmente nici o proprietate personală în Bucureşti şi că nici nu a vândut vre-o proprietate a D-sale dela 1921, data promulgării legii de împroprietărire, până la data autentificării prezentului act.

Oricând se va dovedi că declaraţiunea de mai sus nu a fost reală sau actele depuse la dosar nu corespundeau realităţii, Primărie va putea cere în justiţie rezilierea acestei vânzări.

Primăria Oraşului Bucureşti nu garantează de evicţiuni pe cumpărător.

Servituţile de eventuale canale, conducte etc aflate în subsolul lotului vândut vor fi respectate de cumpărător afară de cazul că el suportă costul mutării acelor conducte, calculat după devizul Primăriei.

Cumpărătorul nu va putea înstreina imobilul de cât după 5 ani dela construirea lui.

Construcţii provizorii şi barăci nu sunt admise.

Intrarea de drept şi de fapt în posesia lotului cumpărat se face la data autentificării acestui act.

6. Subsemnat . .. . cumpărător declar că am luat cunoştinţă de toate condiţiunile fixacte în acest act şi mă voiu conforma lor.

De asemenea declar că pentru executarea acestui act îmi aleg domiciliul în Bucureşti, Str. .. .. No. .

Acest act s'a făcut în dublu exemplar, primind fiecare parte câte unul.

Conform legii de împroprietărire menţionate la început acest contract este scutit de taxele de timbru şi înregistrare.

www.dacoromanica.ro

Articol adiţional

a) Art. 4 de mai sus se modifică în sensul că plata ratelor semestriale pentru lucrările edilitare se face la Casa de Depuneri, consemuându-se sumele pe seama şi la dispoziţia Municipiului Bucureşti căruia cumpărătorul îi va prezenta recipisa la termenele prescrise mai sus. Aceste rate vor putea fi scindate şi în rate lunare plătibile între 1—15 ale fiecărei luni astfel ca totalul celor şase rate lunare să fie complect achitat înăuntrul termenului fixat pentru plata semestrială.

b) Toate obligaţiunile impuse împroprietăritului prin legea specială publicată în Monitorul Oficial No. 259 din 18 Octombrie 1921 şi prin Regulamentul acestei legi publicată în Monitorul Oficial No. 200 diu 13 Decembrie 1922 fac parte integrantă din prezentul act.

Nerespectarea obligaţiunei de neînstrăinare înăuntru termenelor stipulate, are ca efecte nulitatea vânzării făcută de împroprietărit şi rezoluţia de plin drept a prescntei vânzări fără somaţiune, punere în întârziere sau chemare în judecată.

In acest caz, terenul împreună cu toate consrucţiunile sau îmbunătăţirile reintră în patrimoniul Comunei fără nici-o îndemnizaţie.

Vânzător

p. Primăria Capitalei

Primar al Municipiului Bucureşti

Cumpărător,

Act de Vânzare—Cumpărare

(pentru lot la Dărmănoaia).

In conformitate cu legea împropietărire publicată în Monitorul Oficial No. 159 din 18 Oct. 1921 şi în conformitate cu deciziunea delegaţiei permanente a Sectorului I cu No. 96 din 23 Iunie 2926 aprobată de Ministerul de Interne cu adresa No. 59465/926 şi cu adresa Ministerului Agriculturei, Casa Centrală a Impropietăririlor No. 28183 din 22 August 1925 înreg. la No. 59465/925 împreună cu procesul verbal de luare în primire a terenului «Dămăroaia» din 29 Octomvrie 1926, înreg. la No. 66062 926, a intervenit între Primăria Municipiului Bucureşti, reprezentată prin Domnul . . .. lucrând în numele şi pentru Primăria Municipiului Bucureşti, în baza delegaţiunei dată prin deciz. cu No ca vânzătoare şi între, D. .... de profesiune . . .. şi în calitate de . domiciliat în Bucureşti Str..... ....No. ca cumpărător, următorul contract:

1. Primăria Municipiului Bucureşti vinde D. . .. . . parcela No. din parcelarea «Dămăroaia» situată în comuna suburbană Griviţa strada..... ....

2. Această parcelă are următoarele vecinătăţi:

La răsărit pe o lungime de metri se învecineşte cu.....

La apus pe o lungime de..... metri se învecineşte cu . . ..

La miazănoapte pe o lungime de..... metri se învecineşte cu . ...

La miazăzi pe o lungime de..... metri se învecineşte cu..... ....

Forma şi vecinătăţile parcelei No.... vândută prin acest act precum şi amplasamentul clădirei de edificat se vede şi din planul anexat semnat de părţi şi care face parte integrantă din acest contract.

3. Suprafaţa parcelei este de .... m. p., în interiorul căreia se va construi conform condiţiunilor stabilite la punctul 5 din prezentul contract şi în conformitate cu regulamentul de construcţii şi alinieri al comunelor suburbane, ce va fi în vigoare la data când se va începe construcţiunea de către împroprietăriţi.

Pe lângă această suprafaţă D-lui cumpărător i se mai vinde o fâşie de..... ... . m. p., ce i s'a impus a cumpăra şi care este lovită de servitutea ca să rămână pentru totdeauna îngrijită de proprietar ca grădină de faţadă în scopul ca să prezinte un aspect estetic şi condiţii cât mai higenice.

www.dacoromanica.ro

Astfel suprafața totală ce se vinde este de ..... m. p.

4. Prețul total al vânzării este de lei ..... din care lei..... ..... reprezintă costul a... ... teren socotit a lei 5 pe m. p., iar restul de lei. ... reprezintă taxa de 3 lei pe m. p. pentru cheltuelile generale făcute de Primăria Municipiului pentru împroprietărirea cumpărătorului pe lotul vândut.

Prețul de lei ..... se va plăti de cumpărător în termen de 20 ani dela autentificarea acestui act, în rate anuale, plătibile la 1 Decembrie al fiecărui an, consemnându-se la Casa de de Depuneri pe seama și la dispoziția Primăriei Municipiului Bucuresti, iar recipisele de consemnare cumpărătorul le va înainta, în termenele arătate mai sus, Primăriei Municipiului București Direcția Casei Lucrătorilor Orașului.

S'a primit din costul terenului suma de .....care sa plătit de cumpărător cu recipisa..... Casei de Depuneri No. ... iar recipisa..... a fost primit..... la Direcția Casei Lucrărilor Orașului. Rata următoare este exigibilă la 1 Decembrie.....

Neplata la timp a ratelor datorate atrage după sine de plin drept rezilierea vânzării lotului, și aceasta fără altă formă de punere în întârziere, judecată, etc., cumpărătorul recunoscând de pe acum Primăriei dreptul de a atribui lotul său altei persoane, care întrunind toate condițiunile cerute de legea de împroprietărire, va achita integral valoarea lotului. Cumpărătorul va avea dreptul numai la restituirea sumelor achitate în contul terenului, însă fără taxa de 3 lei pe m. p., în sumă de lei ..... ce rămâne Primăriei Municipiului București ca despăgubiri pentru cheltuelile avute cu lucrările de împroprietăriri, și care deci este pierdută de împroprietărit.

Cumpărătorul are facultatea de a se libera înainte de termen, fie parțial, fie total.

Comuna își rezervă privilegiul vânzătorului pentru orice parte sau rată neplătită din prețul vânzării.

Condițiunile vânzării sunt:

1. Cumpărătorul este obligat să suporte pe cont propriu lucrările edilitare (înțelegându-se prin lucrări edilitare, apă, canal, pavaj și luminatul străzii), contribuind cu cotizațiunile impuse de comuna suburbană respectivă în momentul când va începe executarea lor, conform art. 247 din legea pentru Unificarea Administrativă, fără a mai fi nevoe de încuviințarea majorității împroprietăriților interesați. Această contribuție se evaluează în mod provizoriu la suma de lei 4000 (patru mii) de metru liniar de fațadă, sumă garantată de asemenea prin privilegiul vânzătorului din art. 1737 c. c. iar pentru surplusul de contribuție ce eventual ar rezulta din executarea sus ziselor lucrări edilitare, cumpărătorul garantează pentru acest surplus cu terenul cumpărat și cu toate ce se va afla pe acel teren.

Este bineînțeles între vânzător și cumpărător că, atât Primăria Municipiului București cât și aceia a comunei suburbane respective, nu-și iau nici o obligațiune a contribuirei cu vre-o sumă la plata lucrărilor edilitare sus menționate pentru deservirea parcelelor de la Dămăroaia» sau pentru legătura lor cu arterele de comunicație existente, de oarece nu au încasat nici o sumă de la cumpărător pentru astfel de lucrări.

Cumpărătorul va fi obligat a-și împrejmui lotul său în interval de cel mult un an dela autentificarea prezentului act.

Cumpărătorul va fi obligat sub sancțiunea rezilierei de drept a vânzărei de față, fără punere în întârziere sau judecată, ca să construiască în termen de cel mult 8 (opt) ani dela autentificarea acestui act o clădire de zid cu amplasamentul indicat în planul anexat menționat la No. 2 semnat de părți si care face parte integrantă din prezentul contract, Primăria restituind în caz de neconformare numai sumele vărsate fără dobânzi sau despăgubiri pentru eventuale ameliorări ce împroprietăritul ar fi făcut pe teren.

Construcția pe teren se va face în conformitate cu regulamentele de salubritate, construcție și alinieri ale comunelor suburbane în vigoare la data începerei ei.

Oricând se va dovedi că actele depuse de împroprietărit la dosar pe baza cărora s'a făcut împroprietărirea lui nu corespundeau realității, Primăria va putea cere în justiție rezilierea acestei vânzări.

Primăria Municipiului București nu garantează de evicțiuni pe cumpărător.

Cumpăsătorul nu va putea înstrăina imobilul

www.dacoromanica.ro

de cât după 5 ani dela construirea lui. Construcţii provizorii şi barăci nu sunt admise.

Nerespectarea de către cumpărător a condiţiunilor prevăzute în prezentul act de vânzare, atrage de plin drept rezilierea contractului de vânzare, fără nici o despăgubire pentru cumpărător şi aceasta fără altă formă de punere în întârziere, judecată, cumpărătorul recunoscând de pe acum dreptul Primăriei de a cere singură justiţiei radierea transcrierei.

Intrarea de drept şi de fapt în posesia lotului cumpărat se face la data autentificărei acestui act.

Subsemnat..... cumpărător, declar că am luat cunoştinţă de toate condiţiunile fixate în acest act şi mă voi conforma lor.

De asemenea declar că pentru executarea acestui act îmi aleg domiciliul la imobilul cumpărat prin acest act.

Prezentul act s'a făcut în dublu exemplar, fiecare parte primind câte unul.

Conform legii de împroprietărire menţionate la început, acest contract este scutit de taxele de timbru şi înregistrare.

Articol adiţional

Art. 5 din prezentul contract de vânzare se modifică de comun acord, în senzul următor:

Cumpărătorul este obligăt să contribue la executarea lucrărilor edilitare, (înţelegându-se prin lucrări edilitare apă, canal, pavaj şi luminatul străzii) cu cotizaţiunile ce se vor fixa de către autoritatea Administrativă în drept, în momentul executării acestor lucrări şi în raport cu lungimea faţadei lotului ce i se vinde prin prezentul contract de vânzare.

Făcut în Bucureşti la..... 1926

Vânzător

p. Primăria Municipiul Bucureşti

Primarul Municipiului,

Cumpărător,

www.dacoromanica.ro

SPRE DESCENTRALIZAREA ADMINISTRATIVA IN FRANȚA

de Dr. DANDEA, Tg.-Mureș

După 25 de ani de propuneri și proecte în luna Septembrie 1926 guvernul Francez a publicat 3 decrete, cari tind la simplificarea și rendementul mai bun al organismelor administrative. Jurn. Of. din 7 Noembrie 1926 promulgă încă un decret mai voluminos tot în aceasta materie. Principiile măsurilor luate sunt: cresterea atribuțiunilor și rolului *prefecților*, cari în viitor vor trebui să aibă cunoștință complectă despre tot ce se întâmplă în județul lor. Șefii diferitelor servicii regionale vor furniza toate ștințele necesare. Importanța prefectului se afirmă și prin numeroase dispoziținni a decretului amintit în urmă, prin cari Ministrul de Interne îi deleagă o serie importantă din atribuțiunile sale în materie de administrație comunală și județeană. In virtutea altor dispoziținni din decret însă *subprefecții* vor exercita în viitor aproape totalitatea atribuțiunilor prefecților, referitor la administrația comunală, inclusiv aprobarea bugetelor. Autoritatea prefectului totuși rămâne nediminuată, căci art. 57 introdus în lege prin acel decret, îi conferă dreptul de a reforma sau anula și deciziunile subprefectului.

Art. 8 al decretului permite ca mai multe județe să se unească în regiuni economice numite *sindicate*. Acestea vor avea personalitate juridică și buget propriu. Preocupările lor vor fi: perfecționarea utilajului economic regional, operele de igenă, binefacerea și alte interese interjudețene. La art. 102 se asigură resursele financiare pentru realizările sindicatelor.

Decretul realizează și un pas înainte către autonomie: dă consiliilor drept de a statua definitiv în mai multe chestiuni importante. Prefectul însă are drept de veto în toate cazurile pentru exces de putere sau violare de lege. In cele mai multe cazuri (art. 14) acum nu Ministrul, ci prefectul este forul cari trebue să aprobe deliberațiunele consiliilor. Art. 16 autorizează comunele, să facă prin bună învoială și verbal, cumpărături, comande de lucrări și servicii până la 1500 franci la comunele cari au până la 10.000 locuitori, până la 3000 fr. cele cu populațiune dela 10—50.000 mii și până la 6000 fr. cele cari au dela această populațiune în sus. Prin bună învoială se pot face aranjamente până la 15000 respectiv 45000 fr. după normele de sus. La orașele cu peste 50.000 mii locuitori, această limită este fixată la 70.000 fr.

Titlul III, al decretului cuprinde diferite măsuri menite să simplifice administrațiunea publică și să reducă formalismul. Colegiile electorale pentru alegerile parțiale le convoacă prefectul. Tot prefectul va pronunța utilitatea publică a unor lucrări comunale și județene.

Raportorul decretului, d. *Albert Sarraut*, în expunerea de motive face atente comunele și județele că valoarea reformei va fi în funcție de valoarea modului de aplicare practică. Organele locale să se ferească de a face din nouile lor drepturi izvoare de inițiative periculoase și ocaziuni de inprudențe financiare, cari ar ruina însăși ideia de încredere, care este la baza reformei.

Raportul către Președintele Republicei motivează necesitatea reformei cu aceia că *vechiul formalism autoritar cu complicațiunele lui trebue eliminate din administrație*. Trebue să se evolueze și administrația după ritmul celorlante transformări din viața modernă. Până când toate instrumentele și organele cari cooperează la munca productivă a activității naționale în comerț, în-

www.dacoromanica.ro

dustrie, agricultură, finanţe, etc., ş'au adaptat nouilor necesităţi şi au renunţat la vechile rutine devenite antinomice, până atunci administraţiunea a rămas în urmă. Cu toate acestea administraţiunei îi revine rolul de a ajuta şi servi efortul creator al ţării. De aceia nouile dispoziţiuni — zice raportul — sunt imperios necesare.

Legea noastră pentru unificarea administrativă coprinde multe din dispoziţiunele noui franceze referitoare la descentralizare. Iar în ce priveşte descentrarea, decizia No. 33197 din 1 Decembrie 1926 a Ministrului nostru de Interne statuează unele norme, ca cele din decretul francez de la 5 Noembrie 1926.

Tg. Mureş la 1 Ianuarie 1927

www.dacoromanica.ro

AVEM NEVOE DE STATISTICA !...

de Dr. Dandea, Tg.-Mureș

In orice operă de guvernare modernă a unui stat este indispensabilă o bază statistică pentru ca să se știe *ce este și ce trebue să se facă*. Cu atât mai mult se impune o bună statistică pentru un stat în consolidare, cum este al nostru în care judecarea, aprecierea justă a raporturilor și împrejurărilor economice și sociale are o importanță covârșitoare pentru a putea bine alege măsurile cari trebue luate. Datele care ne stau la dispoziție, atât cele pentru vechiul regat cât și pentru teritoriile alipite nu mai sunt cifre demne nici măcar de încredere aproximativă. Evenimentele au modificat rezultatele vechilor statistice cu desăvârșire. Să ne gândim de exemplu la schimbările din regimul proprietății rurale, survenite în urma reformei agrare.

Administrația, economia națională și politică ca să nu mai vorbim de pretențiunile științei cer o statistică după posibilitate exactă și complectă. La noi o statistică a țării întregi nici nu există. Este deci naturală cererea generală după o statistică unitară pentru toată țara, care să fie alcătuită temeinic ținând seama de cerințele științifice, din care să putem câștiga un tablou clar asupra numărului și desvoltării actuale a poporului nostru, a economiei naționale, etc.

Recensământul nu s'a făcut în România veche dela anul 1912, în Ardeal dela 1910. In provinciile alipite s'a încercat să se întocmească o statistică după unire. Insă datele nici nu sunt complecte și se bazează numai pe evaluări, nu pe recensământ. Și statistică barem aproximativ exactă, nu se poate câștiga decât dacă se face după norme unitare, *pe întreaga țară deodată*. Or, se simte tot mai mult, că judecarea corectă a împrejurărilor economice și sociale are nevoe de o statistică la înălțime, care să-i formeze baza. Germania a făcut un recensământ general în anul 1919 și altul nou în anul 1925. In special acest din urmă recensământ a fost prelucrat după toate cerințele științei, ca să fie oglinda fidelă a mărimei populațiunei și a situațiunii economice. Operațiunea statistică s'a împărțit în 4 părți: 1. Recensământul, cu numărarea *populațiunei*. 2. Recensământul *ocupațiunilor*. 3. Recensământul *gospodăriilor agricole* și 4. Recensământul *întreprinderilor industriale*.

Acest împătrit recensământ a avut loc în Iunie. Insă în prealabil în orașe în prima jumătate a lunei Mai, un recensământ asupra proprietăților și a locuințelor.

Cu sistemul acesta se poate ajunge scopul recensământului modern: *inventariarea cuprinzătoare și orânduită a populațiunei și economiei unei țări*.

Intr'adevăr, recensământul populațiunii ne-ar lumina asupra creșterei și numărului locuitorilor României întregite, asupra împărțirilor ca locuitori în orașe și sate, asupra împărțirii lor pe sexe, etate, stare familiară, religie, limbă, naționalitate și cetățenie. Ne-ar arăta gradul de cultură, cel puțin școlară, a cetățenilor țării. *Recensământul profesiunilor* ne-ar clarifica, documentat cu cifre în ce privește puterile productive a poporului, compunerea diferitelor categorii de ocupațiuni, participarea femeilor la viața economică; am vedea stratificarea socială ca funcționari, muncitori și patroni, independenți și angajați, bogați și săraci. Ne-ar arăta participarea diferitelor etăți, copii, maturi, bătrâni și a stărilor familiare: necăsătoriți, căsătoriți, văduvi, în diferite ramuri de ocupațiuni. Prin comparațiuni cu datele anterioare

www.dacoromanica.ro

se poate vedea tendința acestor fenomene sociale.

Recensământul gospodăriilor agricole care ar arăta situațiunea țării din punct de vedere agrar ar fi la noi unul dintre cele mai importante ridicări statistice. Ne-ar servi datele necesare pentru a vedea noua față a țării, în urma reformei agrare. In special ar trebui să ne arate: împărțirea suprafețelor agricole în moșii mici, mijlocii și latifundii; mărimea terenurilor productive și improductive, absolut improductive si cari pot deveni productive prin îmbunătățiri, terenuri cultivate și necultivate; forma de cultivare a pământului, păduri, cereale, etc., folosirea mașinelor. stocul de animale, întreprinderi agricole, chestiunea muncitorilor agricoli și cooperația agricolă.

Recensământul întreprinderilor industriale va avea ca scop câștigarea acelor informațiuni, ca la agricultură, însă referite la întreprinderile industriale, de comerț și comunicație. Despre categoria aceasta, care cuprinde și societățile și instituțiunile de interes public, cooperative publice și private, se întocmește statistica asupra felului, formei de drept, compunerea, personalul, a mașinelor și capitalurilor ce folosesc.

Intocmirea unui asemenea recensământ, sigur pretinde nu numai pricepere și muncă din partea organelor cari sunt însărcinate cu lucrarea, dar și conștiința cetățenească trebue în prealabil trezită și convinsă, ca fiecare să înțeleagă, la timp, importanța lucrării.

Numai așa se poate astepta ca fiecare cetățean și întreprindere să sacrifice o jumătate de ceas și să-si îndeplinească conștiincios datoria cetățenească de a umplea colile statistice ce i se vor remite.

Dar pentru ca să ajungem aici, cei în drept trebue să se seziseze.

www.dacoromanica.ro

RECENZII

«*Oraşe mari*» este titlul sub care d. inginer şef *N. Profiri.* un bun cunoscător al chestiunilor edilitare, a publicat în revista «*Viaţa Românească*» (1926) o privire generală a evoluţiei oraşelor. Bogatele exemple şi date cuprinse în acel articol, ca şi stilul atrăgătnr în care este scris, face ca oricine să-l poată citi cu plăcere şi folos. Trebuie însă citit de cei ce conduc oraşele, căci le luminează noi orizonturi.

* * *

Pavajele de beton şi de beton armat. d. Ing. *I. Andriescu-Cale* a scos în broşură studiul dsale publicat în *Buletinul Soc. Politechnice* (1926). După o cercetare sumară a transporturilor, ilustrată cu date numerice recente, d-sa stabileşte modul de uzură al şoselelor şi al vehiculelor în raport cu iuţeala lor (în special la automobile), de unde trage concluzii asupra calităţilor ce trebue să îndeplinească şoselele moderne. Trecând la pavajele moderne, de diferite tipuri, se opreşte asupra celor de beton, pe care le studiază detailat din toate punctele de vedere.

Arată lucrările ce s'au făcut cu pavajele de beton în special în Statele-Unite (patria lor) şi tendinţele ultime din ţările europene (Franţa, Germania, Italia).

Executarea pavajelor de beton este încă o operaţie cu totul specială şi delicată, căci chestiunea dosajului şi a cantităţei de apă în amestecul betonului are importanţă deosebită pentru rezultatul obţinut.

D. Andriescu dă câteva tablouri de dosagii, precum şi diagrame indicând varietia rezistenţei betonului faţă de variaţia procentului de apă din amestec.

Rosturile încheeturile la asemenea pavaje monolite au o deosebită importanţă. Autorul cercetează asemenea amănunţit această chestiune, ca şi chestiunea costului.

Studiul are deosebită importanţă pentru arterele de circulaţie *intensă* şi în *zone neconstruite* din jurul oraşelor mari, unde asemenea pavaje se impun şi din punct de vedere economic. In interiorul oraşelor, sistemul îşi poate găsi aplicarea acolo unde toate lucrările accesorii stradei (apă, canal, luminat, racorduri, cabluri, etc.), sunt deja instalate cu caracter definitiv, aşa că se exclude spargeri ulterioare în pavaj.

Recomand această lucrare de merit, celor care se ocupă cu asemenea chestiuni.

C. I. S.

www.dacoromanica.ro

INFOMAȚII

Primăria Municipiului Bucureşti este pe cale de a încheia un contract cu «*Compagnie Aerienne Française*» pentru a ridica noul plan al întregului Municipiu (până în zona fortificaţiilor) pe calea fotografierei din avion şi redresarea lor planimetrică, după ultimele sisteme moderne şi rapide, procurând toată *precizia* necesară.

Lucrarea întreagă va costa în jurul sumei de zece milioane lei şi se speră că în cursul acestei veri să fie complect terminată pe teren.

* * *

Primăria Municipiului Bucureşti a început studiile pe teren pentru *asanarea lacurilor* din nordul Capitalei (lacurile Băneasa, Herăstrău, Floreasca etc.), conform legei Parcului Naţional din 1912

Studiile urmăresc nu numai scopuri hygienice sau de agrement şi educaţie sportivă, dar şi câştigare de energie hidraulică, culturi agricole si chiar piscicole.

Pentru studii s'a prevăzut în bugetul pe anul 1927 suma de lei 1 milion şi se speră că în cursul anului 1928 să se poată începe efectiv lucrările, care în primul rând vor avea în vedere sporirea debitului apei Colentinei şi deci a lacurilor, care să fie mai energic primenite.

* * *

In cursul lunei Ianuarie a. c. s'a pus în funcţiune *crematoriul de gunoaie* executat de Primăria Capitalei în cursul anilor 1925 şi 1926. Lucrarea a costat 22 milioane lei, numai instalaţiile şi silozurile de gunoaie, şi a fost executată, ca instalaţii mecanice, de către Soc. S. E. P. I. A. din Paris. Primele încercări au dat rezultate mulţumitoare.

* * *

Tot în cursul lunei Ianuarie 1927 s'a pus în funcţiune şi *staţiunea de ecarissaj şi valorificare a deşeurilor dela abatorul comunal*, instalaţiune executată în 1926 de către *Societatea Gatinois* din Paris, iar o parte de către *Intreprinderea Hartman* (Berlin). Costul construcţiei şi instalaţiilor a fost de 7 milioane lei.

Staţiunea e proectată ca să pună în valoare 4 milioane kgr. cadavre şi cărnuri confiscate. Ambele aceste instalaţii crematoriul de gunoaie şi Staţia de ecorissaj sunt exploatate pe baza legei de comercializare.

* * *

Ministerul de Lucrări Publice, la intervenţia Consiliului Superior Technic, a provocat, prin Ministerul de Interne, ţinerea unei serii de conferinţe de urbanism pentru inginerii şi arhitecţii, şefi de servicii technice comunale.

Conferinţele vor avea loc probabil la începutul lunei Martie 1927 şi vor fi ţinute în localul Şcoalei Politechnice din Bucureşti, de către d-nii; inginer şef *Cincinat Sfinţescu*, profesor de urbanism la scoala superioară de arhitectură, inginer inspector general *Al. Davidescu*, prof. la şcoala politechnică şi arhitect *Duiliu Marcu*, membru în Consiliul Technic Superior.

Convocări speciale vor fi trimise în curând primăriilor de către Ministerul de Interne, în acest scop.

www.dacoromanica.ro